別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 15日提出
東吾妻(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-1	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠彰

鑑定評価額	6,090,000 円	１㎡当たりの価格	7,550 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　6年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　6年　7月 10日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡東吾妻町大字新巻字合ノ沢６３５番１			②地積(㎡)	806 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	1.2:1	住宅 W2	中規模農家住宅のほか農地も混在する県道背後の住宅地域	北西3m町道	水道	市城 1.8km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　250　m、西　400　m、南　100　m、北　20　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　25　m、奥行 約　20　m、規模　500　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	農家住宅が散在する緩傾斜地勢の住宅地域	街路	基準方位　北 ３．０m町道	交通施設	市城駅 南東方1.8km
		法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	人口減少や高齢化の進展が著しく、外部からの流入もほとんどないため、住宅地需要は限定的なため、地価は下落傾向が依然続くものと予測される。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,550 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は東吾妻町内及び隣接の吾妻郡内の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある中心部から南東方郊外の住宅地域であり、土地の利用度は低く、極めて限られたエリアに住宅が集積している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。吾妻郡内の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 東吾妻-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 12,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [153.8]	[100.0] 100	7,540		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 0.0 環境 +46.5 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 高山(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 7,300 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.5]	100 [95.2]	[100.0] 100	7,520		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 -3.0 環境 -6.5 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　7,700 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。
	②変動率　年間　-1.9 %　半年間　%		[地域要因] 低位安定しており、地域要因にも変動はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 15日提出
東吾妻(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-2	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠彰

鑑定評価額	7,590,000 円	１㎡当たりの価格	27,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　6年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　6年　7月 10日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡東吾妻町大字原町５２５１番			②地積(㎡)	280 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)２住居 (60, 200)
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小学校に近い住宅地域	南東6m町道	水道、下水	群馬原町 850m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　90　m、南　70　m、北　120　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　25　m、規模　300　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	国道１４５号線背後至近の区画整然とした利便性の高い住宅地域	街路	基準方位　北 ６．０m町道	交通施設	群馬原町駅 北東方850m
		法令規制	(都)２住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	吾妻郡内では有数の沿道型施設の集積地の背後に存すること、更に区画整理済みであることによる良好な住環境とが相まって、町内では最も需要が旺盛な状況にあることから、低位安定的な傾向で推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は東吾妻町内及び隣接の中之条町等の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半である。利便施設に近く、区画整理地内のため需要は高いが、供給も少なく、土地取引は比較的少ない。土地は３００㎡程度で、８００～９００万円程度、新築の戸建住宅は２，０００～２，５００万円程度の物件が需要の中心。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。共同住宅も一定数見られる、区画整理地内の範囲は狭く、新規の供給はほどんどない。戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場の熟成度は低いものと判断し、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 東吾妻-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 19,900 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [73.2]	[103.0] / 100	27,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 中之条(県)-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 23,900 円/㎡	[97.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [85.8]	[103.0] / 100	27,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -12.5 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 27,300 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。 [地域要因] 吾妻郡内では有数の利便施設が集積している地域であり、地域要因に大きな変動はないものの、需要は一定数見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 12日提出
東吾妻(県)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
東吾妻(県)-3	群馬県	群馬第２	氏名	不動産鑑定士　　長壁　治

鑑定評価額	5,680,000 円	１㎡当たりの価格	11,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　6年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　6年　7月　9日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡東吾妻町大字岩井字松木１０１５番３				②地積(㎡) 503 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 400)
	1:1.5	住宅 W1	農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域	北4.2m町道	水道	群馬原町 2.5km	(その他) (70, 252)

(2)近隣地域	①範囲	東 550 m、西 850 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 27.5 m、規模 503 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	一般住宅も散見される農家住宅地域	街路	基準方位北 ４．２m町道	交通施設	群馬原町駅 北東方2.5km
		法令規制	(都) (70, 252)				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路の背後にあるが、農地や遊休地が多く見られ、特段の地域要因の変化はなく、今後は現状維持で推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 ／ 円/㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は農地や遊休地の介在する住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が３００～５００万円程度、新築の戸建物件で１，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。吾妻郡内東部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東吾妻-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 12,000 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [103.0]	[100.0] / 100	11,300	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 長野原(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,400 円/㎡	[97.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [104.0]	[100.0] / 100	11,300	地域要因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 11,400 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。 [地域要因] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 12日提出
東吾妻(県)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
東吾妻(県)-4	群馬県	群馬第２	氏名	不動産鑑定士　　長壁　治

鑑定評価額	2,250,000 円	１㎡当たりの価格	8,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　6年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　6年　7月　9日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡東吾妻町大字矢倉字神ノ前９５９番２１			②地積(㎡)	281 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	1:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.5m町道	水道、下水	矢倉 650m	(その他) (土砂災害警戒区域)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　120　m、南　40　m、北　20　m		②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　17.0　m、奥行 約　16.5　m、規模　281　㎡程度、形状　正方形				
	④地域的特性	特記事項	吾妻川沿いに造成された古くからの住宅団地	街路	基準方位北 ４．５m町道	交通施設	矢倉駅 南東方650m	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	⑤地域要因の将来予測	古くに分譲された住宅団地で、周辺には利便施設は少ない。一方、駅には近いことから、今後は緩やかに衰退傾向で推移するものと予測する。なお、今春、近傍に上信自動車道が一部開通したが、現状では特に影響はない。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　8,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は丘陵地勢の住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が２００万円前後、新築の戸建物件で１，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。吾妻郡内東部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 東吾妻-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 12,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [145.7]	[100.0] 100	7,960		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 高山(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 7,300 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.5]	100 [89.5]	[100.0] 100	8,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -10.5 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　8,100 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。 [地域要因] 地域要因に大きな変動はない。なお、上信自動車道の開通により利便性の向上が期待されるが、現状では影響は特に見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%		